



 AGENZIA DEL DEMANIO



GUARDA IL VIDEO

LA CITTADELLA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE DI TORINO

PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE DELLA CASERMA AMIONE





STORIA DELLA CASERMA AMIONE

Affacciata su piazza Rivoli, adiacente allo storico asse viario di corso Francia, la Caserma Amione è un complesso d'inizio Novecento che ha ospitato la Società Ceirano Automobili Torino, prima di divenire area militare dagli anni trenta.

1915

Con la prima guerra mondiale lo stabilimento fu destinato alla costruzione di **veicoli industriali bellici** e, con la cessione nel 1917 alla società transalpina Hispano Suiza, alla costruzione di **motori per aviazione**.

1929

La SCAT è assorbita dal **Consortium FIAT** per la produzione di veicoli industriali, messa in liquidazione nel 1932, e poi ceduta alla società SPA

1942 - 48

Durante il secondo conflitto mondiale lo stabilimento viene bombardato e incendiato ed in seguito subisce trasformazioni e ricostruzioni fino ad occupare gran parte dell'area a disposizione, rimasta pressoché inalterata fino a oggi.

1913 - 1914

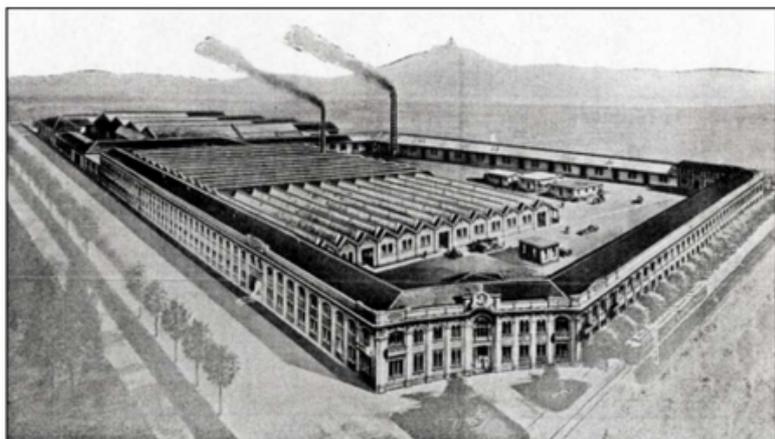
Il compendio originario in stile Art Nouveau fu edificato per ospitare la **fabbrica di automobili SCAT** (Società Ceirano Automobili Torino), su un'area di 40.000 metri quadrati. Vi lavoravano 600 operai.

1923

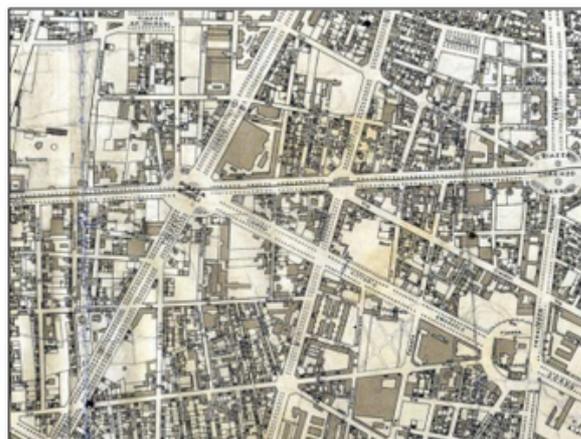
La riconversione postbellica si presenta difficoltosa, per gli scioperi delle maestranze e la concorrenza della nuova società di Giovanni Ceirano, fino a quando egli stesso riacquista la maggioranza delle azioni, cambiando poi il marchio in **SCAT-marca Ceirano**

1935

Lo stabilimento è requisito dall'Esercito Italiano e diviene sede della **Caserma Amione**.



Veduta panoramica degli Stabilimenti Ceirano in corso Francia, 1942



Estratto del foglio 3 del piano regolatore del 1935

DA CASERMA A CITTADELLA DELLA PP.AA.



IL PROTOCOLLO D'INTESA: Il **22 novembre 2017** l'Agenzia del demanio ha sottoscritto un **Protocollo d'Intesa con il Ministero della Difesa, l'allora Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la Città di Torino** per la realizzazione della "Cittadella della PP.AA." dove concentrare, in uno o più immobili, la funzione pubblica, generando risparmi di risorse e servizi più efficienti alla comunità.

Nello specifico, il protocollo prevedeva:

- la **delocalizzazione di alcuni usi attualmente in essere dalla caserma "Amione", presso la Caserma "Dabormida"**, comprensiva della realizzazione, presso quest'ultima, del nuovo deposito del "Museo di Artiglieria";
- la **valorizzazione della Caserma "Amione"**, attraverso la riqualificazione e l'efficientamento energetico degli edifici oggetto di ristrutturazione con nuove destinazioni urbanistiche e aumento della volumetria e la razionalizzazione di spazi in uso alla Pubblica Amministrazione.

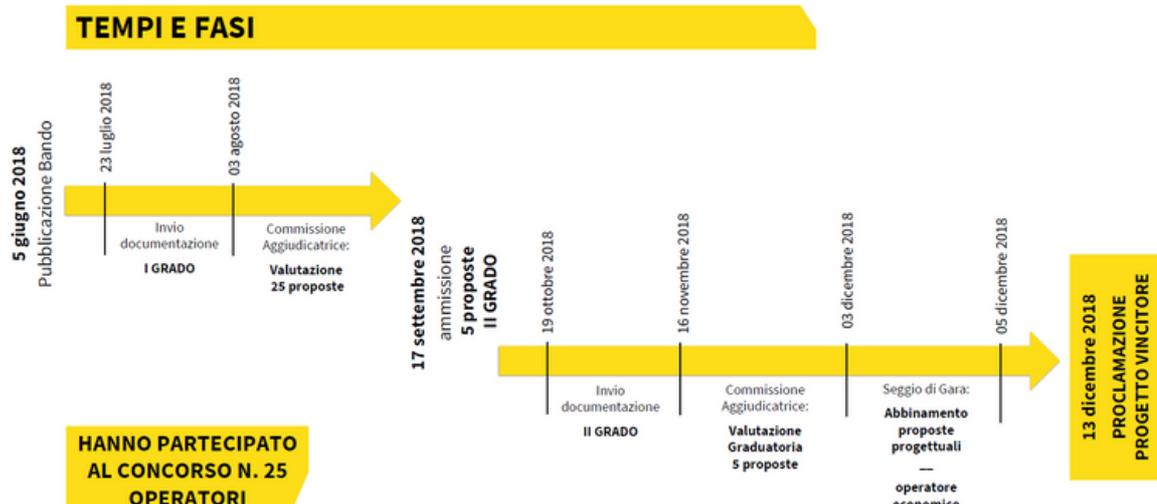


IL CONCORSO DI IDEE: Per l'individuazione del progetto più idoneo sotto i profili progettuale, paesaggistico, architettonico, funzionale, l'Agenzia del Demanio insieme al Comune di Torino e con il supporto della Fondazione per l'Architettura di Torino, **nel 2018** ha indetto un **concorso di idee in due gradi** per individuare una proposta progettuale che definisse l'assetto urbano di riqualificazione del compendio immobiliare e il nuovo disegno degli spazi pubblici,

Il progetto vincitore, presentato dal gruppo di progettazione **PAOLO IOTTI MARCO PAVARANI ARCHITETTI ASSOCIATI, F&M DIVISIONE IMPIANTI S.r.l. e F&M INGEGNERIA S.p.A** integra nella proposta di masterplan sia la realizzazione del cd. Federal Building sia l'intervento di recupero e rifunzionalizzazione della porzione storica vincolata della Caserma Amione.

Successivamente, come previsto dai documenti di gara, è stato redatto lo Studio di Fattibilità corredato di relazione propedeutica alla variante di PRG,

Il Concorso non prevedeva l'affidamento in capo al vincitore delle successive fasi di progettazione.





BANDO PER L'AFFIDAMENTO DEI SERVIZI TECNICI DI PROGETTAZIONE DELLA CASERMA AMIONE

La gara, che si terrà a partire dalle ore **10:00 del giorno 10/08/2023**, è stata indetta il 14 giugno 2023 mediante Bando pubblicato sulla G.U.R.I. – V° Serie Speciale – Contratti Pubblici oltreché sul profilo di committente www.agenziademanio.it,

Il servizio richiesto prevede l'esecuzione delle seguenti attività:

- **Redazione del primo livello di progettazione** (cd. **PFTE rafforzato**) che conterrà anche tutti gli elaborati, le relazioni e gli approfondimenti necessari per la Variante urbanistica al piano regolatore.
- **Redazione del Progetto Esecutivo delle Demolizioni**
- **Redazione del Progetto Esecutivo redatto in conformità al progetto definitivo, comprensivo di ogni dettaglio dei lavori da realizzare, il relativo costo, il cronoprogramma**
- **Direzione e controllo tecnico amministrativo e contabile (Direzione Lavori) della fase esecutiva delle Demolizioni, nonché relativo Coordinamento per la sicurezza in fase di esecuzione;**
- **Valutazione del rischio inerente la presenza di ordigni bellici inesplosi e relazioni e studi specialistici a supporto della progettazione.**

Per l'esecuzione di tutte le attività sopraelencate e l'importo complessivo a base di gara è pari a oltre **14 milioni di euro**.

TIMELINE





IL PROGETTO



Il progetto è stato sviluppato con lo scopo di assicurare **futuri risparmi gestionali e servizi più efficienti in un contesto urbano più verde e inclusivo con il tessuto sociale circostante**, in piena coerenza con le finalità del piano nazionale di Ripresa e Resilienza e per contribuire a realizzare gli obiettivi volti alla transizione ecologica, digitale ed inclusiva sottesi al “green deal”.

Si tratta di un'importante operazione di rigenerazione urbana che, attraverso il recupero e la valorizzazione di edifici pubblici, trasformerà un'area situata in una posizione strategica della città, da sistema chiuso e inaccessibile, a luogo di condivisione aperto al quartiere e dotato di servizi per la cittadinanza e spazi verdi. Estesa su una superficie totale di circa **28 mila mq**, la Caserma Amione sarà oggetto di un articolato intervento che prevede, da un lato, il restauro e recupero della porzione storica sottoposta a vincolo e, dall'altro, la riqualificazione di un'ampia area retrostante sulla quale verranno realizzate nuove costruzioni efficienti ed ecosostenibili, esteticamente in armonia con il contesto e immerse in 16 mila mq destinati al verde.

AREE DI INTERVENTO

AREA DI INTERVENTO DI 24.000 MQ

INTERVENTI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE APPORTANDO LE INNOVAZIONI NECESSARIE PER L'ADEGUAMENTO ALLA NORMATIVA ANTISISMICA, PER L'APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA SULL'ACCESSIBILITÀ, PER L'INSTALLAZIONE DI IMPIANTI TECNOLOGICI E PER L'EFFICIENTAMENTO ENERGETICO.

EDIFICIO SOTTOPOSTO A TUTELA

INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO, PER CONSOLIDARE RIPRISTINARE E RINNOVARE GLI ELEMENTI COSTITUTIVI DELL'EDIFICIO, CONSENTENDO AL CONTEMPO ANCHE IL MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.



Al fine di consentire un rapido avvio del processo di realizzazione del Cittadella, gli uffici del Ministero della Difesa, (l'Ufficio Tecnico Territoriale Armamenti Terrestri di Torino (U.T.T.) e il Deposito del Museo Storico Nazionale di Artiglieria), attualmente all'interno della caserma Amione, saranno gradualmente trasferiti presso la **Caserma Dabormida**.

L'intervento, nel suo complesso dovrà quindi essere realizzato in **due macrofasi**, in modo da garantire la continuità delle funzioni amministrative al Ministero della Difesa e al contempo rispettare i tempi di avvio dei lavori per la realizzazione della nuova Cittadella della PP.AA.

L'attività di progettazione si può sintetizzare in **3 Macroattività**:



URBANISTICA



AMBIENTALE



EDILIZIA

PROGETTAZIONE URBANISTICA

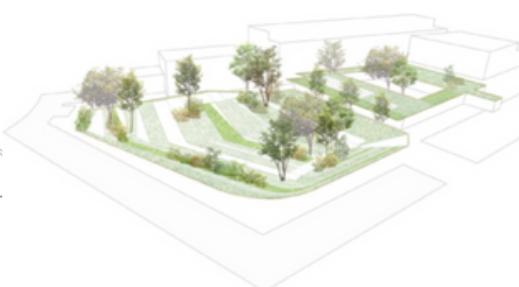
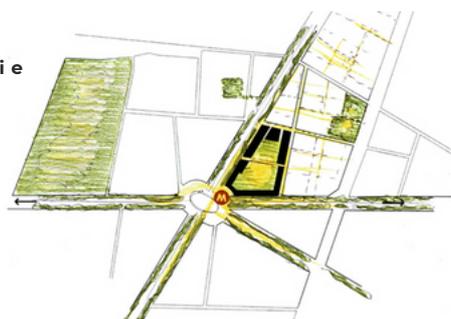
L'attività di pianificazione urbana dovrà tenere conto degli **obiettivi fissati nell'Agenda 2030** per uno sviluppo sostenibile riguardando i seguenti obiettivi specifici individuati dalla Stazione Appaltante:



Inoltre, in accordo con il Piano Urbano della Mobilità Sostenibile di Torino (PUMS), occorrerà prevedere tutte le migliori in termini di **mobilità sostenibile e mobility management**, anche in relazione alla minimizzazione degli impatti ambientali nell'area.

L'inserimento di un **Parco Urbano** all'interno del compendio, che fungerà da chiave di collegamento con i giardini già presenti all'interno del quartiere Campidoglio, dovrà avere carattere di **"giardino urbano"**.

Localizzazione giardini e parchi quartiere Campidoglio



Ecosistema vegetale

stralcio tavole di concorso (da RT vincitore concorso di idee)

Le scelte progettuali devono assicurare il perseguimento dei **Criteri Ambientali Minimi** obbligatori in particolare rispetto a:

- la riduzione della pressione ambientale degli interventi sul paesaggio, sulla morfologia, sugli ecosistemi e sul microclima urbano;
- la resilienza dei sistemi urbani rispetto agli effetti dei cambiamenti climatici;
- livelli adeguati di qualità ambientale urbana (dotazioni di servizi, reti tecnologiche, mobilità sostenibile, ecc.).



PROGETTAZIONE AMBIENTALE

Preliminarmente alla costruzione dei nuovi edifici sull'area, occorrerà effettuare **la demolizione di tutti gli immobili non oggetto di vincolo** architettonico attualmente presenti ed effettuare le necessarie attività propedeutiche agli scavi.

Trattandosi di una caserma già presente durante la Seconda Guerra mondiale, e che dalle prime indagini storiche effettuate è stata oggetto di bombardamenti durante il conflitto, occorrerà effettuare la valutazione del rischio inerente la presenza di **ordigni bellici inesplosi** riferita alle attività di scavo, di qualsiasi profondità e tipologia.



PROGETTAZIONE EDILIZIA

Obiettivo principale dell'intervento in oggetto è la riqualificazione e rigenerazione urbana di un'importante fetta di città e territorio, attualmente sottoutilizzato, con il fine ultimo di **riaprire il complesso alla città attraverso l'insediamento e la centralità di nuove funzioni.**

Tramite questa operazione sarà possibile riallocare le PP.AA. attualmente in stato di locazione passiva, consentendo così una riduzione dei costi di gestione del patrimonio statale e rispondendo alle esigenze organizzative e gestionali di ogni singola Amministrazione che in tal modo trovano una sintesi ed una soluzione definitiva.

Il masterplan include in una **visione organica e unitaria i nuovi corpi di fabbrica con l'edificio vincolato** in affaccio su corso Francia e piazza Rivoli, ponendo come punto fermo la definizione della scala degli edifici, la loro disposizione, gli allineamenti, il linguaggio, la materialità, egregiamente determinati dalla proposta vincitrice del Concorso di idee.



Render progettuali (da RT vincitore concorso di idee)



Attraverso una organizzazione compositiva dei fronti rigorosa e sensibile alle preesistenze dell'involucro della porzione vincolata si dovranno proporre soluzioni che esaltino l'aspetto prevalentemente materico, minerale, pur tuttavia mantenendo una leggerezza ed un aspetto estremamente luminoso.

Sarà altrettanto importante mantenere l'allineamento dei primi due livelli dei nuovi edifici alla fascia di coronamento dell'edificio esistente in modo tale da definire un basamento urbano riconoscibile, capace di generare una "continuità" fisica e metaforica del nuovo complesso con la storia dell'isolato.

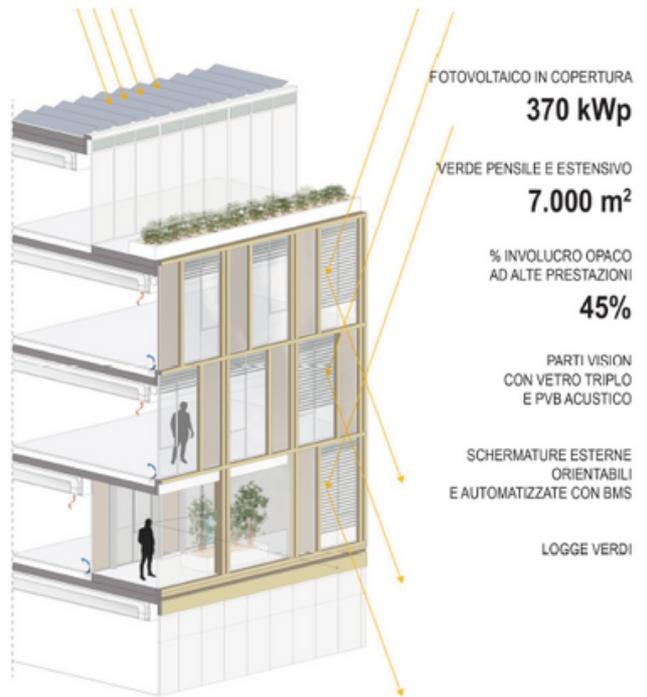
Gli ulteriori piani dovranno mantenere questo aspetto di corpi in sopraelevazione, quasi in "appoggio" sul basamento definito dai primi due livelli, e segnati da alcune logge interne.



La soluzione proposta in sede concorsuale prevede, per la facciata dei vari blocchi, l'utilizzo di un sistema costruttivo a partizioni opache e trasparenti.

È richiesto quindi uno studio approfondito per la proposta di un **sistema modulare di facciata ad alte prestazioni energetiche**, che mantenga un disegno organico dei prospetti e che sia ispirato ai principi di pre-fabbricazione e/o di costruzione a secco, al fine di coniugare qualità estetico-architettonica, bassi costi manutentivi e velocità esecutiva.

Le superfici vetrate dovranno invece prevedere **vetrate anti-riflesso a triplo vetro** (doppia camera) con pvb acustici e l'inserimento di schermature solari esterne, orientabili e automatizzate, per il controllo dell'irraggiamento, con conseguente risparmio energetico e comfort visivo per gli utenti.



Si dovrà privilegiare l'impiego di **sistemi e tecniche da costruzione innovativi, "intelligenti" ed ecologici**, che garantiscano alte prestazioni qualitative nel rispetto dell'ambiente, in grado di realizzare costruzioni efficienti ed ecosostenibili con soluzioni modulari e facilmente replicabili.

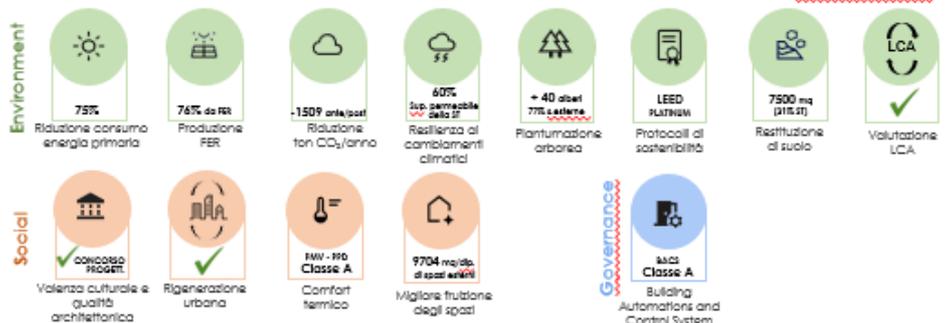


Considerata la specificità dell'opera in oggetto, l'Agenzia del Demanio ha deciso che, in aggiunta al perseguimento dei Criteri Ambientali Minimi obbligatori, verranno adottati anche **protocolli volontari di sostenibilità energetico ambientale**, in particolare:

- il **Protocollo GBC Historic Building®** - applicato alla sola porzione esistente vincolata. Livello di Certificazione minimo da raggiungere: GOLD
- il **Protocollo LEED®** - che certifica l'ecocompatibilità delle nuove costruzioni. Livello di Certificazione minimo da raggiungere: GOLD

In linea con la politica dell'Agenzia, verrà sviluppata una rendicontazione di dettaglio in relazione ai **principi specifici ESG individuati**.

ESG – Indicatori KPI per la valutazione degli impatti ambientali, sociali e di governance





IN SINTESI



28 mila mq RESTITUITI ALLA CITTÀ

Da luogo chiuso e inaccessibile a luogo di condivisione aperto alla cittadinanza

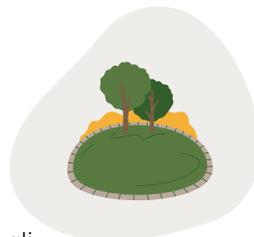
12 PUBBLICHE AMMINISTRAZIONI RIUNITE

La Cittadella della PP.AA. ospiterà:

- Agenzia delle Entrate
- Commissioni Tributarie
- Agenzia del Demanio
- Ispettorato centrale repressione frodi (ICQRF)
- Ragioneria Territoriale dello Stato
- Amministrazioni della Pubblica Sicurezza
- Ispettorato territoriale del Lavoro (ITL)
- TAR

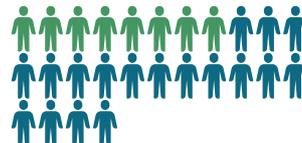
16 mila mq AREE A VERDE

Un parco in continuità con gli altri giardini del quartiere e tetti verdi sugli edifici



1200

DIPENDENTI PUBBLICI



verranno trasferiti negli uffici della nuova Cittadella, concepiti per favorire il benessere degli ambienti di lavoro



210 MILIONI/ EURO INVESTIMENTO COMPLESSIVO

L'operazione è finanziata interamente dall'Agenzia del Demanio



6 MILIONI/ EURO RISPARMI

L'accorpamento degli uffici permetterà di generare circa 6 milioni di euro annui, attraverso rilasci FIP e chiusura locazioni passive.



14 MILIONI/ EURO AFFIDAMENTO SERVIZI TECNICI DI PROGETTAZIONE

L'importo del Bando che scadrà il 10 agosto 2023